

兰西城市群 2019年区域仓储市场分析报告

发展短板较多，机遇与挑战并存

兰西城市群是指以兰州、西宁为中心，包括甘肃省定西市和青海省海东市、海北藏族自治州等 22 个地州市的经济地带，是我国西部重要的跨省区城市群，随着《兰州—西宁城市群发展规划》的印发，兰西城市群建设蓝图逐渐展开，逐步迈向区域协调发展新时代。近年来，兰西城市群抓住“一带一路”建设机遇，建设国际空港、国际陆港、保税物流区等，带动现代物流业快速发展，仓储业发展也取得一定成效。但随着兰州城市群的发展，“城市病”日渐凸显，环保政策加强，政府对土地用途管制趋严，对仓储业发展提出了新的挑战。在机遇与挑战并存的背景之下，兰西城市群的仓储业发展现状如何呢？



为了帮助大家更好的了解兰西城市群仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台在线数据，全面梳理总结兰西城市群的仓储市场数据（仓储面积、仓库空置率和租金水平）、仓储市场特点及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。

一、兰西城市群仓储市场发展背景概述

（一）兰西城市群人口与经济情况

兰西城市群总面积为 9.75 万平方公里，截至 2018 年，兰西城市群常住人口为 1238.86 万人，地区生产总值为 4880.64 亿元。其中，部分范围涉及青海二市三州，常住人口占青海省人口的 81.07%，地区经济总量占青海省的 72.17%，面积占全省面积的 7.87%；部分范围涉及甘肃省三市一州，常住人口占甘肃省人口的 28.44%，经济总量占甘肃省的 34.11%，面积占甘肃省面积的 9.57%。

图 3：兰西城市群整体发展背景

图片来源：物联云仓

政策优势

国家西部大开发战略的提出，《兰州—西宁城市群发展规划》发布，为兰西城市群发展提供了强劲支持

区位优势

地处新亚欧大陆桥国际经济合作走廊，是中国—中亚—西亚经济走廊的重要支撑

兰西城市群 发展优势

经济情况

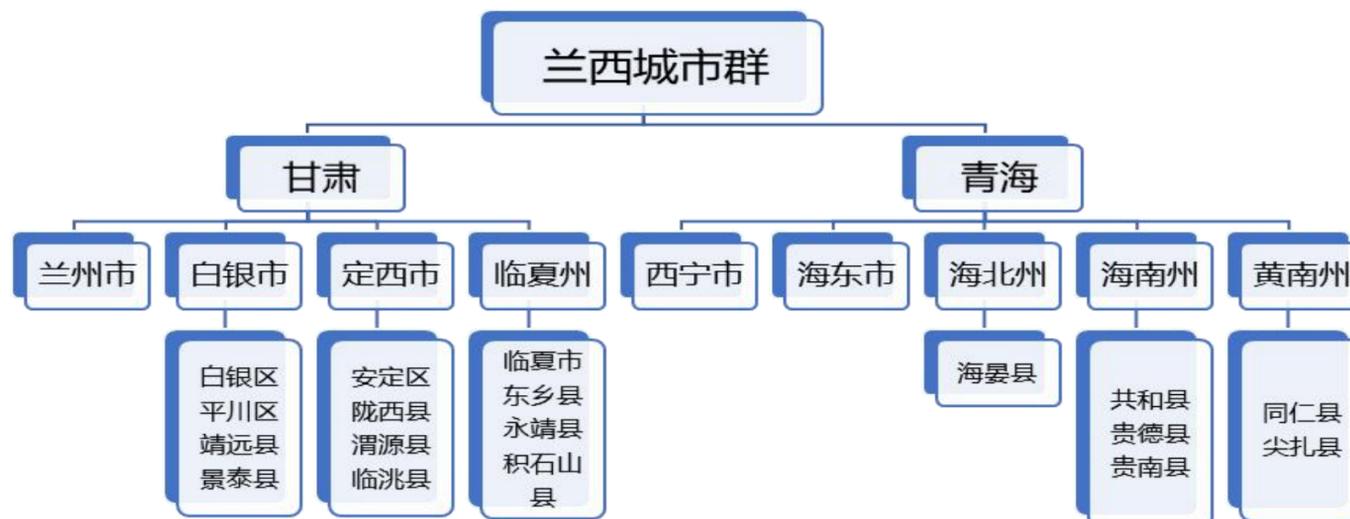
人口分布较为密集，经济运行高于周边地区平均水平，兰州、西宁城区常住人口已超百万。

资源优势

水资源、矿产资源、有色金属、天然气、石油、草原资源均位居全国前列

图 2：兰西城市群规划市/区/县分布情况

信息来源：网络 物联云仓整理



(二) 兰西城市群发展优势

兰西城市群位于我国西北部，资源丰富，发展空间广阔，是支撑西北地区发展的重要增长极，同时发展兰西城市群有利于促进“一带一路”建设和长江经济带发展互动，有利于带动西北地区实现“两个一百年”奋斗目标。

二、兰西城市群仓储市场总体发展概况

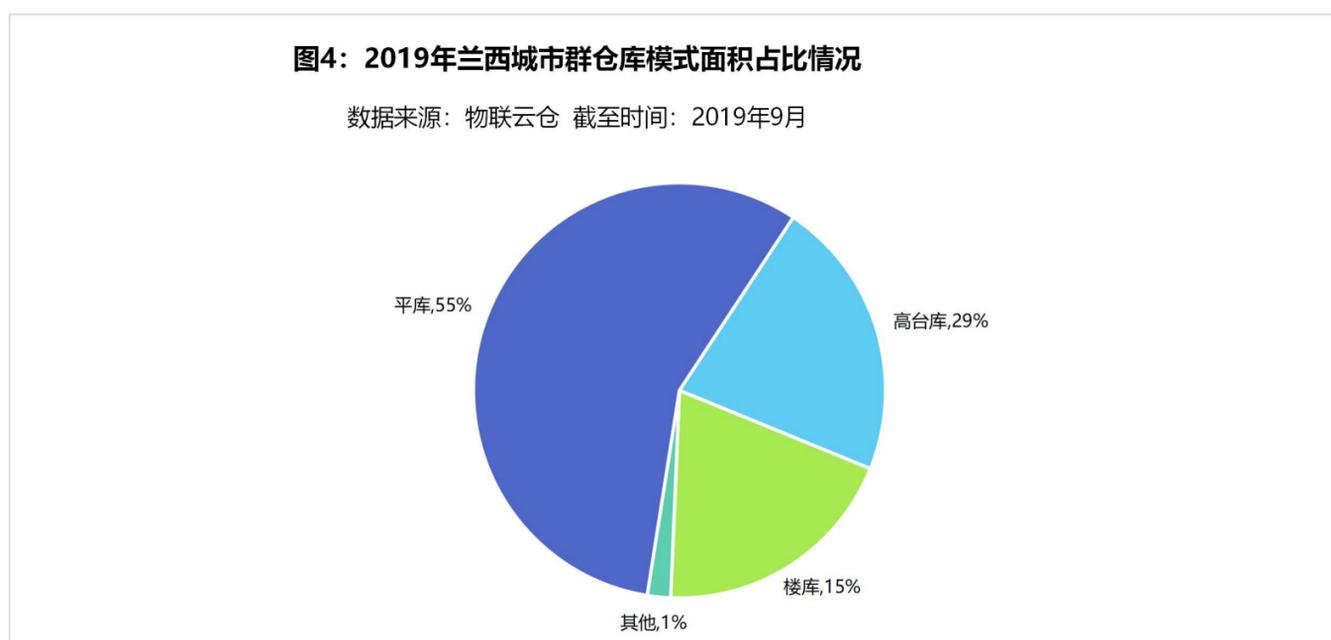
(一) 兰西城市群仓储面积情况

1、仓库结构分布

根据物联云仓实时仓库数据显示，截至 2019 年 9 月，兰西城市群仓储总面积为 137.25 万 m² (占全国仓储总面积的 0.58%)，可租面积为 27.80 万 m² (占全国可租仓储面积的 1.01%)。按照仓库模式分类来看，平库面积占比最多，为 55%，其次为高台库、楼库，分别占比为 29%、15%。

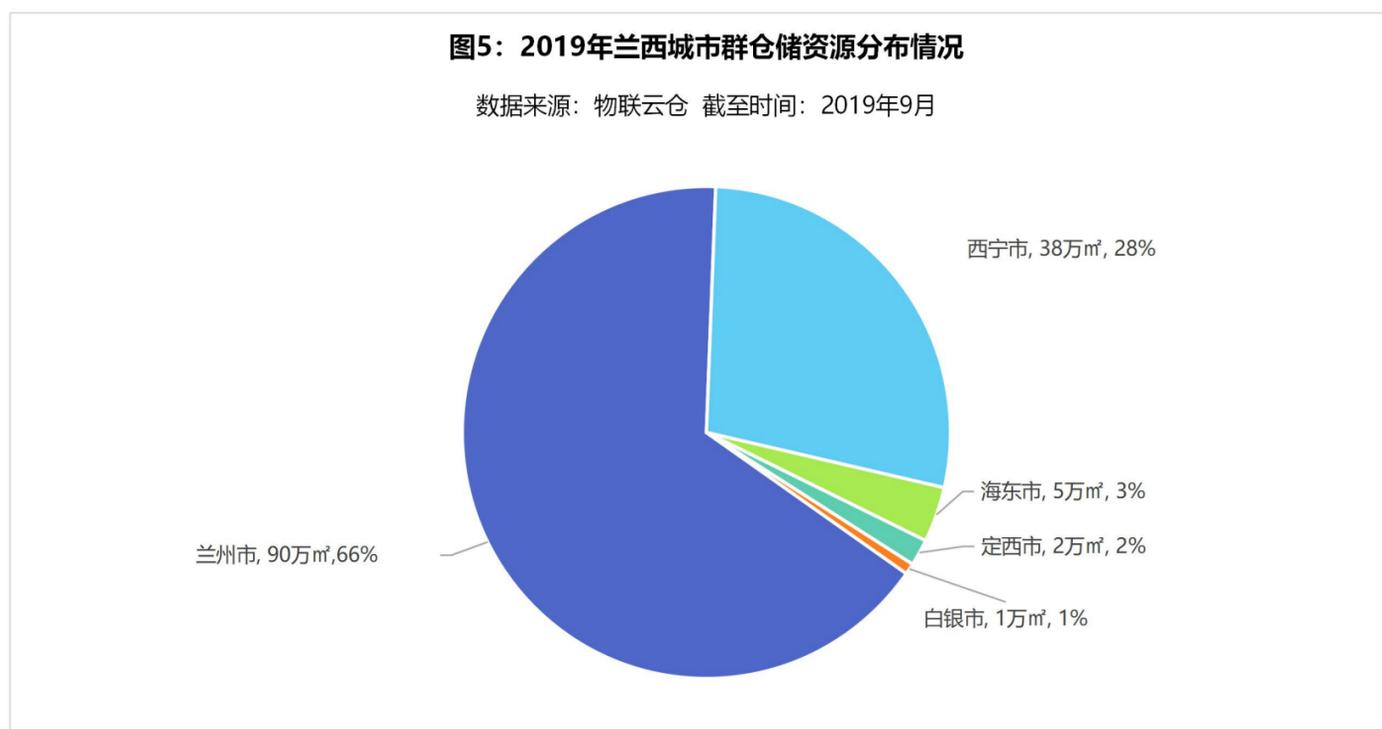
图4：2019年兰西城市群仓库模式面积占比情况

数据来源：物联云仓 截至时间：2019年9月



2、仓库分布情况

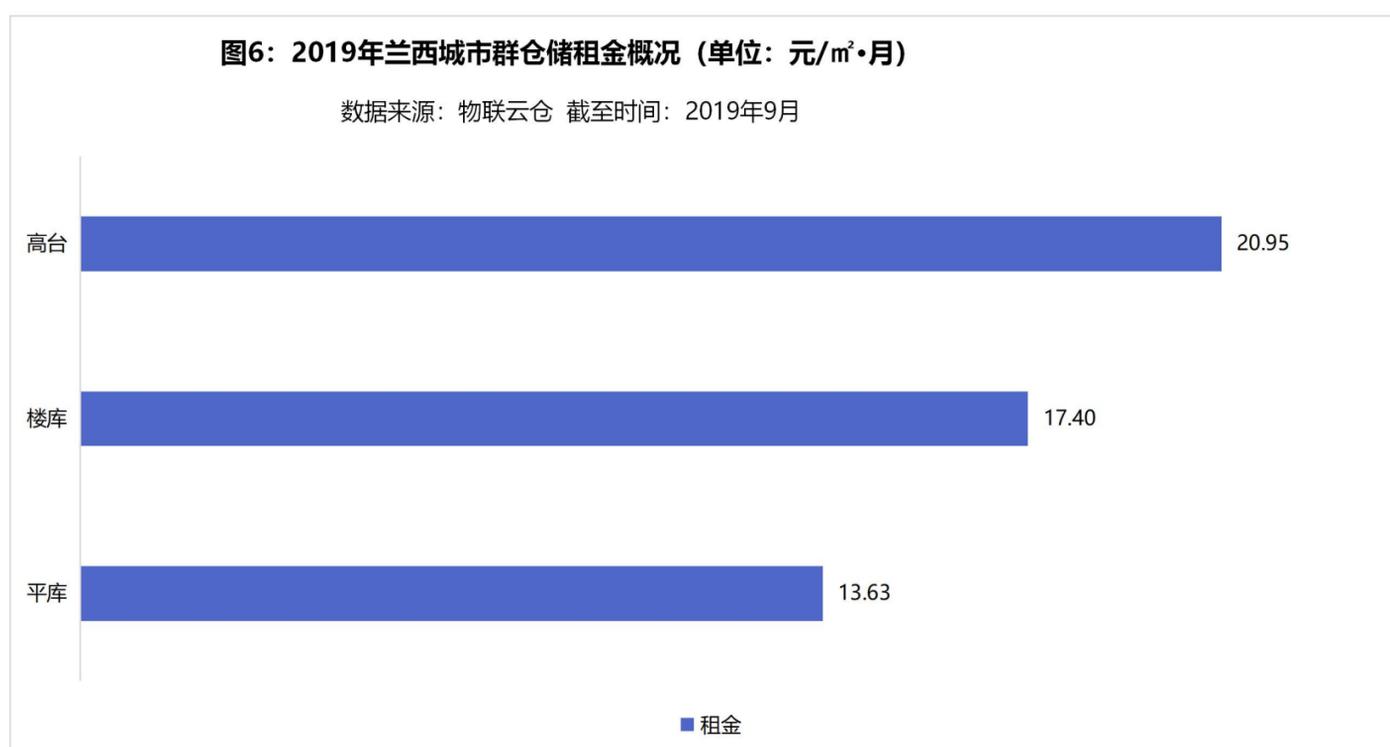
根据物联云仓实时仓库数据显示，截至2019年9月，兰西城市群仓储资源主要集中在兰州市与西宁市两大中心城市。其中，兰州市仓储总面积为90万 m^2 ，占兰西城市群仓储总面积的66%；西宁市仓储总面积为38万 m^2 ，占兰西城市群仓储总面积的28%；海东市、定西市、白银市仓储面积均低于6万 m^2 ，占比低于5%。



三、兰西城市群仓库租金与空置率情况

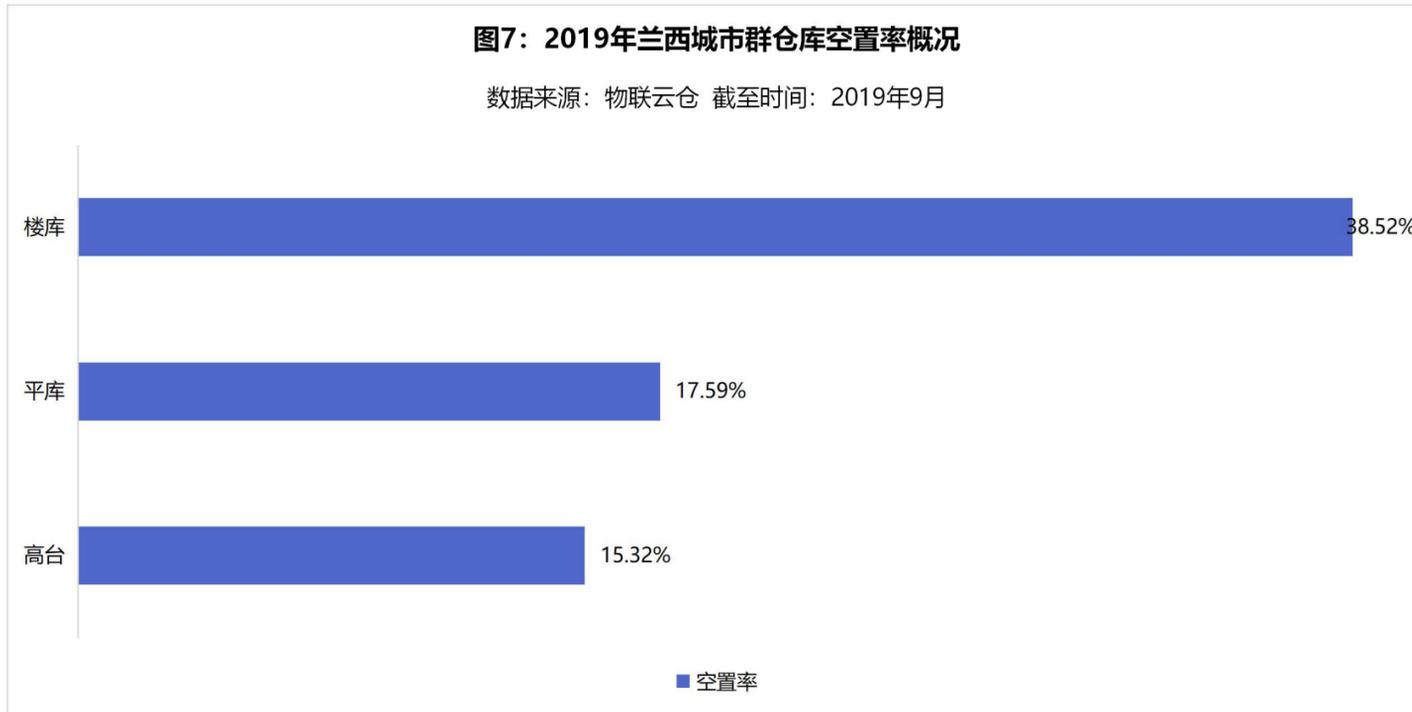
(一) 兰西城市群租金情况

根据物联云仓实时仓库数据显示，截至2019年9月，全国通用仓库平均为24.00元/ m^2 ·月。兰西城市群通用仓平均租金为16.27元/ m^2 ·月，低于全国通用仓平均租金水平，其中高台库平均租金为20.95元/ m^2 ·月，楼库平均租金为17.40元/ m^2 ·月，平库平均租金为13.63元/ m^2 ·月。



(二) 兰西城市群仓库空置率情况

根据物联云仓实时仓库数据显示，截至 2019 年 9 月，全国通用仓库平均空置率为 11.17%。兰西城市群通用仓空置率为 20.31%，高于全国通用仓库平均空置率，其中，兰西城市群楼库空置率独高一格，为 38.52%，其次为平库、高台库，空置率分别为 17.59%、15.32%。

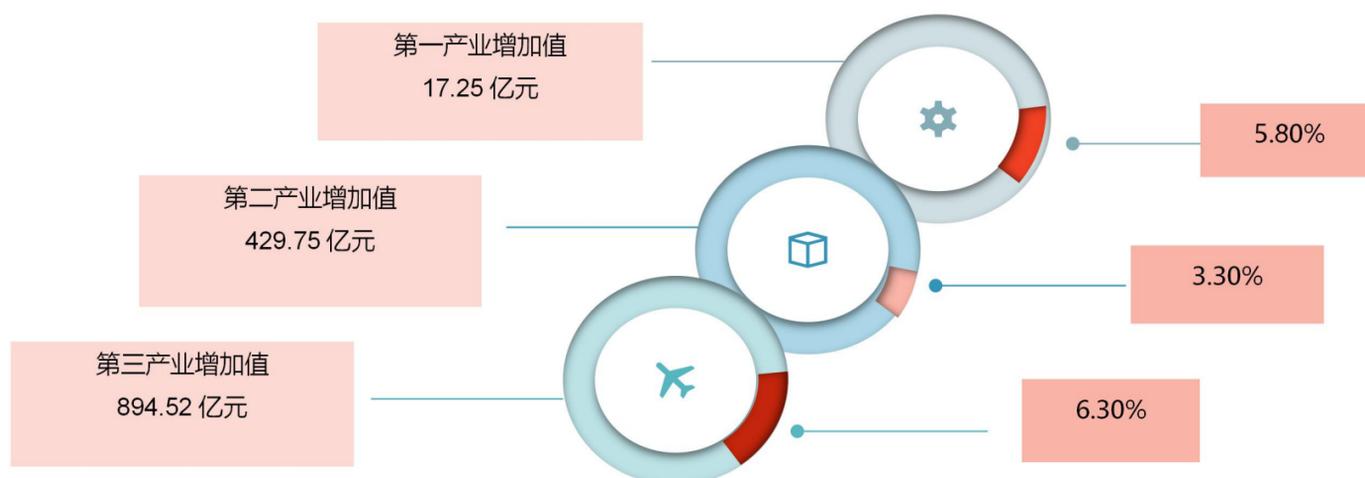


四、兰西城市群部分重点城市仓储市场分析

(一) 兰州市

同比增速
图 8：2019 年上半年兰州经济运行情况

数据来源：兰州市统计局 物联云仓整理



1、经济运行情况

兰州市是甘肃省的省会城市，也是兰西城市群的中心城市，在 2019 年上半年经济运行中，尽管呈现增长趋缓的发展态势，但生产总值仍位于兰西城市群前列，经济基础优于其他城市。

2、仓储物流概况

兰州仓储资源多于兰西城市群内其他城市，通用仓平均租金为 17.01 元/m²·月，通用仓空置率为 13.35%。兰州矿产资源丰富，工业较为发达，石油化工产业、有色冶金产业、装备制造业、能源和新能源产业等支柱产业成为兰州主要仓储需求来源。在《关于做好 2019 年国家物流枢纽建设工作的通知》中，甘肃（兰州）国际陆港位列其中，成功入选全国陆港型物流枢纽建设名单，为兰州提升通道物流发展水平、加快仓储物流基础建设提供了基础。

图 9：2019 年上半年西宁经济运行情况

数据来源：西宁统计局 物联云仓整理



西宁市

1、经济运行情况

西宁市为青海省的省会城市，也是兰西城市群的中心城市，在兰西城市群中经济实力稍逊兰州，但经济发展增速较快，在 2019 年上半年经济运行中，西宁市呈总体平稳、稳中有进发展态势。

2、仓储物流概况

在兰西城市群内，西宁仓储资源次于兰州仓储资源，通用仓库平均租金为 15.12 元/m²·月，通用仓储空置率为 28.37%。西宁市通过《西宁市“十三五”现代物流业发展规划》，仓储物流企业迅速发展，仓储供应增加，。随着西宁被列为国家物流枢纽布局承载城市，仓储物流业快速发展，仓储需求或将有所增加。

五、兰西城市群仓储市场发展挑战

1、兰州—西宁双核聚集，中心带动能力不足

兰西城市群仓储资源主要集中在兰州、西宁等中心城市，次级城市仓储资源缺乏，由于地域局限与经济发展水平制约，中心城市带动能力不足，仓储物流辐射范围受限。

2、仓储业规模较小，仓库分散，基础设施相对落后

兰西城市群仓储物流设施分布较为散乱、规模偏小，没有形成有效集聚的规模化、专业化物流园区，没能建立起符合现代物流业

发展需求的基础设施网络体系，影响了增量的优化和存量的升级，仓储物流规划有待加强。据了解 2018 年-2020 年，兰州将对一些不合规的仓储或棚户区进行改造与拆迁。

3、仓储业发展短板较多，后期增长不足

(1) 从仓储物流拿地上，仓储物流拿地与生态保护相冲突

兰西城市群仓储物流用地需要大规模用地建设，但近年来兰西城市群加强生态保护，严格土地用途管制，对建设用地总量和强度严格双控，仓储物流拿地受限，在一定程度上制约兰西城市群仓储物流的建设和集聚辐射能力的提高。

(2) 从交通、信息等基础设施上，基础设施滞后制约仓储业进一步发展

兰西城市群与其他城市群相比，交通、信息、水利等基础设施建设相对滞后，骨干路网等级低，城际网络不健全，内通外联能力弱，路网密度远低于全国水平，这对货物集散带来了很大难题，仓储物流业也将无法进一步发展。

六、兰西城市群仓储市场发展机遇

1、综合运输网络逐渐完善，为仓储物流发展带来便利

《兰州—西宁城市群发展规划》（以下简称《规划》）中，对畅通对外综合运输通道、完善城市群内综合运输网络、强化综合交通枢纽建设等制定了一系列规划。随着综合运输网络的逐渐完善，为仓储物流业发展提供了良好条件。

图 10：兰西城市群交通基础设施重点项目（2018-2035）	
图片来源：国家发展改革委 住房城乡建设部	
铁路	稳妥推进兰州—中卫、西宁—成都、兰州—合作、兰州—张掖铁路三四线等铁路建设，规划研究西宁—玉树—昌都、定西—平凉、环县—海源、红会—同心铁路。
公路	有序推进 G6、G30 等国家高速公路繁忙路段扩容改造，G1816 乌玛高速公路兰州新区—兰州段（中通道）和景泰—中川机场段、G75 兰海高速公路渭源—武都段、G0612 东延至乐都、G0611 同仁—塞尔龙等国家高速公路新建项目。
枢纽	<p>机场枢纽。重点推进兰州中川国际机场三期改扩建工程、西宁机场三期扩建工程，新建临夏、定西、青海湖等支线机场以及一批通用机场。</p> <p>铁路枢纽。新建曹家堡综合交通枢纽，完善兰州站、兰州西站、西宁站、西宁（货）区段站。</p> <p>公路枢纽。兰州、西宁、海东等地新建一批客运站和综合客运枢纽。</p>

2、积极打造西部增长极，仓储需求有望进一步回升

兰西城市群是促进我国向西开放的重要支点，近年来，通过依托沟通沿海内地、联通西部边疆和欧亚大陆的地缘优势，提升参与

“一带一路”建设的能力和水平，逐渐成为西部重要增长极，仓储市场进一步完善，随着兰西城市群促进传统产业发展与加快发展新型产业，仓储需求或将有所回升。

3、“强中心、多节点”城镇格局基本形成，仓储物流辐射范围或将增强

兰州、西宁作为兰西城市群的中心城市，随着《规划》的实施，兰州商贸物流、科技创新、综合服务中心和交通枢纽功能不断加强，西宁辐射服务西藏新疆、连接川滇的战略支点功能更加突出，中小城市数量明显增加，城镇密度逐步提升，使仓储业对周边地区的支撑和服务功能不断加强。

总之，兰西城市群仓储资源主要集中在兰州、西宁两大城市，仓库规模较小，整体利用率较低，仓储业发展水平相对京津冀、长三角、珠三角城市群存在一定距离，但受政策利好与资源优势明显，发展前景广阔。